

# EVITE FRAUDES

Algunas empresas o personas ofrecen servicios de “ayudas hipotecarias” fraudulentos, mediante anuncios publicitarios de los denominados “expertos en modificación de Préstamos” o “consultores de mitigación de pérdidas.”

Estos son algunos consejos para evitar las estafas:

- **No pague dinero por anticipado para recibir ayuda de modificación de préstamos o asesoría sobre ejecución de hipotecas.** En Maryland, los cobros adelantados por estos servicios son ilegales.
- **No envíe pagos a ninguna persona que no sea de su compañía hipotecaria,** a menos que tenga la autorización previa por escrito de la compañía.
- **No crea en las garantías.** Un abogado o un asesor de viviendas de renombre nunca le prometerá que puede “salvar” su casa, sin importar las circunstancias.

Las leyes federales y estatales existen para proteger a los propietarios de viviendas contra las estafas y los fraudes. **Si se considera víctima** de una estafa de modificación de préstamos u otro fraude de ejecuciones hipotecarias, llame a la **Oficina del Comisionado de Regulación Financiera** al **1-888-784-0136** para denunciar el hecho y presentar una queja o visite nuestra página de Internet en [www.labor.maryland.gov/finance](http://www.labor.maryland.gov/finance).



Oficina del Comisionado de Regulación Financiera  
Departamento de Trabajo de Maryland  
500 N. Calvert Street, Suite 402  
Baltimore, MD 21202  
Teléfono principal: 410-230-6100  
Correo electrónico general: DLFRFinReg-DLLR@maryland.gov  
Facebook /MarylandLabor | Twitter @MD\_Labor  
Website: [labor.maryland.gov/finance](http://labor.maryland.gov/finance)

**Larry Hogan, Gobernador**

**Boyd K. Rutherford, Vicegobernador**

**Tiffany P. Robinson, Secretaria**

**Antonio P. Salazar, Comisionado**



## QUE DEBE SABER SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS:

## Información para los propietarios de vivienda de Maryland



DESDE LA OFICINA  
DEL COMISIONADO DE  
REGULACIÓN FINANCIERA

# QUE DEBE SABER SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS: Información para los propietarios de viviendas en Maryland



## El proceso de ejecución hipotecaria (foreclosure):

A continuación, se presenta un resumen del **proceso de ejecución hipotecaria para viviendas en Maryland**. Este documento no constituye una asesoría legal. Si desea información particular sobre su situación, comuníquese con un abogado especializado en hipotecas o un asesor de viviendas.

Una compañía hipotecaria siempre debe enviar un **Aviso previo de ejecución hipotecaria (NOI, por sus siglas en inglés)**, antes de que se pueda iniciar el proceso de ejecución hipotecaria en un tribunal. A través del NOI, la compañía hipotecaria le advierte al propietario que va a iniciar un proceso judicial de ejecución hipotecaria en su contra. El documento debe enviarse por correo certificado al menos 45 días antes de presentar la demanda ante el tribunal. Si el propietario está interesado en evitar la ejecución hipotecaria, deberá comunicarse con la compañía hipotecaria para estudiar las alternativas. Este estudio se denomina, por lo general, como análisis de mitigación de pérdidas. El NOI debe ir acompañado de una solicitud de mitigación de pérdida.

Si la compañía hipotecaria desea iniciar la ejecución, deben presentar una **orden de expediente** en el tribunal del circuito. Con este documento se inicia el caso de ejecución hipotecaria en el tribunal. La compañía hipotecaria deberá esperar 90 días después del primer atraso de pago antes de poder presentar esta orden, (sin embargo, con algunos préstamos, la compañía hipotecaria debe esperar 120 días, de acuerdo con las leyes federales). Después de presentar la orden de expediente, el propietario recibirá personalmente una copia de esta orden y documentos complementarios por correo o se dejarán con otro residente de la propiedad.



Entre los documentos que se incluyen, estarán uno de los siguientes:

- **Declaración juramentada final de mitigación de pérdidas**, si la compañía hipotecaria ha realizado su análisis de mitigación de pérdidas y concluye que no hay ninguna otra alternativa, excepto la ejecución hipotecaria.
- **Declaración juramentada preliminar de mitigación de pérdidas**, si la compañía hipotecaria aún no ha realizado un análisis de mitigación de pérdidas. Luego de que la compañía hipotecaria finalice su análisis y no haya alternativas a la ejecución hipotecaria, se presentará una declaración juramentada final de mitigación de pérdidas y se le enviará por correo al propietario.

En el caso de las propiedades habitadas por el propietario, la declaración juramentada final de mitigación de pérdidas incluirá un formulario de «Solicitud de conciliación de ejecución hipotecaria». Para participar en una conciliación, el propietario debe presentar este formulario ante el tribunal de circuito antes del plazo estipulado en las leyes de Maryland. Durante la audiencia de conciliación, una tercera persona imparcial ayudará a estudiar los programas de mitigación de pérdidas que se pueden aplicar al préstamo. En el sitio web de HOPE de Maryland en [www.MDHope.org](http://www.MDHope.org), se puede encontrar más información sobre conciliaciones.

Si no hay otras alternativas a la ejecución hipotecaria, la propiedad se subastará en un remate judicial de ejecución hipotecaria. El remate se puede realizar tan solo 30 días después de enviar por correo la declaración juramentada final de mitigación de pérdidas. Pero si se celebra una sesión de mediación, el remate puede realizarse 15 días después de la conciliación. Después del remate, el propietario tiene solamente 45 días para desalojar la propiedad.

## Los propietarios pueden recibir ayuda:

*Hay recursos GRATUITOS para los propietarios.*

Los asesores de viviendas sin fines de lucro son profesionales capacitados y certificados que pueden brindarles ayuda a los propietarios que estén afrontando una ejecución hipotecaria. Estos asesores están disponibles para reunirse en persona o por teléfono y evaluar el presupuesto familiar, dialogar sobre alternativas a la ejecución hipotecaria y servir de enlace entre el propietario y la compañía hipotecaria.

Los organismos sin fines de lucro que prestan servicios jurídicos cuentan con abogados gratuitos o que cobran honorarios bajos y pueden brindarles asesoría jurídica personalizada a los propietarios. Puede haber propietarios que desean consultar a un abogado para obtener ayuda después de que se ha presentado una orden de expediente, antes de asistir a una audiencia de conciliación o si se consideran en bancarota. Tenga presente que algunos de estos organismos tienen como requisito un límite de ingresos del cliente.

Para encontrar un organismo sin fines de lucro de servicios de asesoría de viviendas o de consultoría jurídica, llame a la **línea directa de HOPE de Maryland** al **1-877-462-7555** o ingrese al **sitio web de HOPE de Maryland** en [www.MDHope.org](http://www.MDHope.org).

## ¿Preguntas o inquietudes?

Para obtener más información sobre ejecuciones hipotecarias, ingrese a nuestro sitio web [www.labor.maryland.gov/finance](http://www.labor.maryland.gov/finance).